

198

Besluit van 23 april 1981 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 24 maart 1981, nr. 0320925, Centrale Afdeling Juridische Zaken;

Gelet op artikel 15, eerste, tweede en vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1979, 15);

De Raad van State gehoord, advies van 15 april 1981, nr. 810415/3;
Gezien het nader rapport van voornoemde Staatssecretaris van 21 april 1981, nr. 0416929, Centrale Afdeling Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1979, 216)¹ wordt gewijzigd als volgt.

A. Artikel 6 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het eerste lid wordt in plaats van «bijlage III» gelezen: bijlage IIIA of IIIB.

2. Het tweede lid vervalt. Het derde lid wordt vernummerd tot tweede lid.

B. Artikel 7 wordt gewijzigd als volgt:

1. Voor het eerste lid vervalt het cijfer 1.

2. Het tweede lid vervalt.

C. Na artikel 8 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 8a. Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder c, van de Monumentenwet (Stb. 1961, 200), beoordeelt de huurcommissie de redelijkheid van een wijziging van de huurprijs of de redelijkheid van een huurprijs als bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, en 17, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, met inachtneming van de door de verhuurder voor de instandhouding van de monumentale waarde gemaakte kosten. Het bepaalde in de artikelen 6 en 7 is niet van toepassing.

D. Artikel 11 vervalt.

E. Bijlage I wordt vervangen door een nieuwe Bijlage I zoals deze bij dit besluit is gevoegd.

F. Bijlage III wordt vervangen door twee nieuwe Bijlagen IIIA en IIIB zoals deze bij dit besluit zijn gevoegd.

G. De Bijlagen V en VI worden vervangen door nieuwe Bijlagen V en VI, zoals deze bij dit besluit zijn gevoegd.

¹ Laatstelijk gewijzigd bij Koninklijk besluit van 13 juni 1980, Stb. 332.

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van het bepaalde in artikel 25a, derde lid, onder b, van de Wet op de Raad van State.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 1981.

Lasten en bevelen dat dit besluit in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat daarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

Lage Vuursche, 23 april 1981

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx

Uitgegeven de *negenentwintigste* april 1981

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

Bijlage I bij het Besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte

Waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt.

1. Oppervlakte van vertrekken

Oppervlakte in m ² ¹	Punten	Oppervlakte in m ² ¹	Punten	Oppervlakte in m ² ¹	Punten
1	1	13	10,5	25	27,5
2	1,5	14	12	26	28
3	2	15	13,5	27	28,5
4	3	16	15	28	29
5	4	17	16,5	29	29,5
6	4,5	18	18	30	30
7	5	19	19,5	31	30,5
8	6	20	21	32	31
9	7	21	22,5	33	31,5
10	7,5	22	24	34	32
11	8	23	25,5	35	32,5
12	9	24	27	het meerdere	0,5 per m ²
2. — Oppervlakte van berging en zolder				1 m ² =	1/2
af: indien de zolder niet bereikbaar is via een vaste trap: ten hoogste					5
— oppervlakte van bij de woning behorende garage				1 m ² =	1
— oppervlakte van bij de woning behorende carport				1 m ² =	1/4
3. Centrale verwarming: per vertrek waarin een radiator is:					3
bij: voor een privé-ketel in de woning:					5
bij: voor regelbaarheid van de temperatuur per vertrek met thermostaten of thermostatische ventielen:					5

¹ Afronden per vertrek: bij 0,5 of meer naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

4. Warmte-isolatie²

— isolerende beglazing in woonkamer	maximaal	5
— isolerende beglazing in keuken	maximaal	2
— isolerende beglazing per slaapkamer	maximaal	2
— andere isolatievormen	maximaal	5

5. Sanitair: per bad	10
per douche	6
per toilet	3
per wastafel of fonteintje	2
lengte van het aanrecht: minder dan 1 m	0
1 tot 2 m	4
2 m en meer	8

6. Eigen voortuin 2

7. Eigen zij- en/of achtertuin: tot 25 m ²	3
van 25 tot 50 m ²	6
50 m ² en meer	10

8. Woonvorm: vrijstaand huis	20
hoekegezinshuis	15
tussengezinshuis	12
etagewoning begane grond	8
etagewoning met lift	8
etagewoning zonder lift: 1e verdieping	7
2e verdieping	5
3e verdieping	3
4e verdieping	1
duplexwoning beneden	4
duplexwoning boven	1

9. Veroudering: af ten hoogste 20

10. Kwaliteitsbijtellingen: bij ten hoogste	20
11. Ligging en woonomgeving: bij ten hoogste	25
12. In extreme situaties kan een aftrek plaatsvinden van ten hoogste 20 punten in verband met zeer ernstige overlast van bijvoorbeeld verkeer of hinderlijke bedrijven.	
13. Woningen met een vloeroppervlakte van vertrekken van minder dan 50 punten doch met minimaal 110 punten in totaal worden één kwaliteitsklasse hoger gewaardeerd dan het huuraanpassingschema aan-geeft.	

² De warmte-isolatie dient alleen gewaardeerd te worden indien deze bestaat uit voorzieningen, genoemd in de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen.

Toelichting bij het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt. Behorende bij Bijlage I.

1. Oppervlakte van vertrekken

Onder vertrekken worden verstaan: woonkamer, andere kamers, speelhal, keuken en bijkeuken, badkamer en doucheruimte, de w.c., gang, hal en verkeersruimten tellen niet mee als vertrekken. (Slaap)kamers op een zolderverdieping tellen wel mee als vertrek, tenzij de zolderverdieping niet bereikbaar is via een vaste trap. Zie daarvoor onder punt 2.

Het puntenaantal dient per vertrek te worden berekend. De vloeroppervlakte in vaste kasten dient niet te worden meegemeten, echter wel de oppervlakte onder aanrecht en toestellen in de keuken evenals de oppervlakte onder een bad of een douche. De oppervlakte onder losse kasten moet worden afgetrokken (uitgaande van het aantal losse kasten dat door de verhuurder is geleverd en van de vertrekken waarvoor de verhuurder de kasten heeft bestemd).

Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,50 meter hoog is.

Vertrekken die met schuifwanden (of schuifdeuren of vouwwanden) met elkaar in verbinding staan dienen als afzonderlijke vertrekken te worden gemeten. Hetzelfde geldt voor zogenaamde open keukens en voor inbandige keukens.

Ten aanzien van een speelhal zij opgemerkt dat een speelhal is bestemd als ruimte om in te verblijven en als zodanig meer is dan alleen een verkeersruimte. Het feitelijke gebruik van de speelhal is niet relevant. Een als speelhal ontworpen ruimte dient dan ook als een vertrek te worden aangemerkt.

Indien door de huurder wijzigingen in de indeling of in de uitrusting van de woning zijn aangebracht, zoals bij voorbeeld het uitbreken van een tussenwand of het plaatsen van een schuifwand dient de waardering te geschieden op basis van de oude toestand, behalve indien de huurder van de verhuurder een vergoeding heeft ontvangen voor de aangebrachte verbetering. In dat geval dient de nieuwe toestand te worden gewaardeerd.

2. Berging, zolder, garage

Bergingen krijgen een half punt per vierkante meter. Deze waardering geldt voor alle soorten van bergingen, voor zover de oppervlakte ten minste 2 m² is; bij voorbeeld bergingen achter de woning, bergingen in de onderbouw van flatgebouwen, bergingen onder de kap van etagewoningen, bergingen onder de woning (kelders) en inbandige bergingen. Vaste kasten met een oppervlakte van meer dan 2 m² dienen als berging te worden meegeteld.

Het gedeelte van een zolderverdieping dat door de verhuurder niet tot woon/slaapvertrek is bestemd, heeft meestal de functie van opslag- en bergruimte. Voor zover dit gedeelte begaanbaar is en het plafond ervan beschoten is (dat wil zeggen dat de dakbedekking door een betimmering aan het oog is onttrokken) moet het als berging worden meegeteld, ongeacht het gebruik dat de bewoner ervan maakt.

Ook hier geldt als oppervlakte dat gedeelte waarboven het plafond minstens 1,50 meter hoog is.

De vloeroppervlakte van een berging moet worden verminderd met de oppervlakte die ingenomen wordt door een door de verhuurder geplaatste centrale verwarmingsinstallatie en/of boilerinstallatie, alsmede met de oppervlakte die wordt ingenomen door een in ingeschoven toestand liggende inschuifbare of opvouwbare trap.

Indien een zolderverdieping niet bereikbaar is met een vaste trap doch uitsluitend via een inschuifbare of vouwbare trap, mag geen van de daar aanwezige ruimten als vertrek worden aangemerkt. Deze ruimten tellen mee als berging, indien de zolder begaanbaar is en het dak beschoten is. Indien geen vaste trap naar een zolder aanwezig is moet het aantal punten voor de vloeroppervlakte daarvan met 5 punten worden verminderd, doch niet met meer punten dan de vloeroppervlakte telt.

Een ruimte onder het dak, die noch via een vaste trap, noch via een inschuifbare of opvouwbare trap is te bereiken (vliering), alsmede niet beloopbare en/of niet beschoten zolders tellen bij de woningwaardering niet mee.

Kelders (en kelderkasten) onder de woning tellen mee als berging, voor zover de hoogte ten minste 1,50 meter is en de oppervlakte ten minste 2 m².

Garages en carports tellen alleen mee, indien in de kale huur van de woning een vergoeding voor het gebruik ervan is begrepen. In dat geval krijgt de oppervlakte van een garage een waardering van één punt per m², terwijl de oppervlakte van een carport een waardering krijgt van een kwart punt per m². Onder «carport» wordt verstaan een bij de woning behorende overdekte, maar niet afsluitbare stalling voor een auto.

3. Centrale verwarming

De basiswaardering van een centrale verwarmingsinstallatie is drie punten per verwarmd vertrek. Alleen die vertrekken moeten worden geteld, die ook onder punt 1 (oppervlakte van vertrekken) zijn meegeteld. Dus niet de verkeersruimten, zolder en berging. Indien de keuken in open verbinding staat met de woonkamer en deze centraal wordt verwarmd dient men voor de verwarming van woonkamer en keuken tezamen zes punten te rekenen, ook al heeft de keuken geen radiator. Met een radiator wordt een convector, een vloerverwarming of een toevoer van hete lucht gelijk gesteld.

Boven de basiswaardering kunnen bijtellingen plaatsvinden voor de regelbaarheid van de temperatuur in afzonderlijke vertrekken. De bijtelling vindt alleen plaats – zowel bij individuele als bij collectieve verwarmingsinstallaties – indien de temperatuur in meer dan één vertrek afzonderlijk is te regelen (bij voorbeeld door middel van thermostatische ventielen). De bijtelling bedraagt vijf punten per woning. Voorts vindt een bijtelling plaats, indien de woning een individuele centrale verwarmingsinstallatie heeft. Deze bijtelling bedraagt eveneens 5 punten per woning.

4. Warmte-isolatie

De waardering bij aanwezigheid van isolerende beglazing in de woonkamer is bepaald op 5 punten. Is tevens isolerende beglazing in de keuken aangebracht dan wordt dit met 2 punten extra gewaardeerd. Indien één of meer slaapkamers eveneens is voorzien van isolerende beglazing kan nog 2 punten per geïsoleerde kamer worden bijgeteld. Voor de aanwezigheid van andere isolatievoorzieningen zoals spouwmuur-, vloer- en dakisolatie mogen voorts nog maximaal 5 punten worden bijgeteld. Wel moet de isolatie voldoen aan bepaalde technische vereisten.

De technische vereisten zijn gelijk aan die welke zijn vermeld in de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen. Samen-gevat komt het erop neer dat het isolatieglas moet zijn voorzien van het KOMO-certificaat, terwijl de montage overeenkomstig de voorschriften van de fabriek moet zijn geschied.

Andere isolatievormen, zoals het aanbrengen van warmte-isolerende lagen tegen de buitenwand, aan de buitenkant van een plat dak, tegen de binnenwand van een schuin dak of op de vloer van de vliering kunnen worden gewaardeerd indien de kwaliteitsklasse «goed» volgens de norm NEN 1068-1964, opgesteld door het Nederlands Normalisatie Instituut, is bereikt of zo goed mogelijk is benaderd.

De isolatie van de spouwmuren met voor verbetering van de warmte-isolatie geschikt materiaal alsmede vloerisolatie zal in de meeste gevallen ook voor waardering in aanmerking kunnen komen.

5. Sanitair en keukenuitrusting

Bij de waardering van de sanitaire installatie dient alleen de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen te worden beoordeeld, niet de kwaliteit daarvan. Wat de kwaliteit betreft, deze wordt mede bepaald door de oppervlakte van badkamer, doucheruimte en keuken, die onder 1 (oppervlakte van vertrekken) is opgegeven, en voorts kan deze tot uitdrukking worden gebracht onder de punten 9 en 10 (Veroudering en Kwaliteitsbijtelling).

Geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen baden van verschillende afmetingen: zowel een ligbad als een zitbad kan met 10 punten worden gewaardeerd. Indien een bad tevens is voorzien van een (hand-)douche, dient deze douche-installatie niet afzonderlijk te worden meegeteld.

Als douche moet worden meegeteld iedere door de verhuurder aangebrachte installatie voor het nemen van een stortbad, bestaande uit leidingen voor warm en koud water, de nodige kranen en sproeier (geiser of boiler behoeft dus niet door de verhuurder te zijn verstrekt). Niet afzonderlijk wordt geteld een douche boven een bad. Voorts moet onder de douche-installatie ten minste een waterdichte vloer aanwezig zijn.

Als wastafels moeten worden meegeteld alle bakken voor wassen en spoelen die op de waterleiding en op het huisriool zijn aangesloten, met uitzondering van die waarboven een douche is aangebracht en met uitzondering van een bad en van de spoelbakken in een keukenaanrecht. Een lavet met douche-arm telt dus als douche en niet als wastafel. Een fonteintje in een toilet geldt als wastafel. Ook een bidet dient als wastafel te worden meegeteld. Elk toilet met waterspoeling dient met 3 punten te worden gewaardeerd.

De keukeninstallatie wordt globaal beoordeeld naar de lengte van het aanrecht. De waardering is zodanig dat het merendeel van de keukens 4 punten zal scoren, doch zeer kleine keukens 0 en betrekkelijk grote 8. De lengte van het aanrecht dient over het midden van het bovenblad te worden gemeten; daarbij dient een ingebouwde spoelbak te worden meegeteld. In het aanrecht ingebouwde kookplaten dienen echter niet te worden meegeteld. De uitvoering van de keukeninstallatie kan verder worden beoordeeld onder de punten 9 en 10.

6. Eigen voortuin

De waardering van een voortuin is vastgesteld op 2 punten. Hierbij is uitgegaan van een zekere minimum-omvang, te weten een diepte van ten minste 1,50 meter. Een strook groen voor de woning smaller dan 1,50 meter, behoeft dus niet als voortuin te worden meegeteld.

Voor de waardering als voortuin is het niet van belang wie het onderhoud ervan verzorgt en betaalt. Alleen de aanwezigheid is beslissend.

In sommige gevallen heeft een voortuin zowel wat betreft de grootte als wat betreft de bestemming de functie van een achtertuin. In die gevallen kan

de waardering van punt 7 op die voortuin worden toegepast, met dien verstande dat de (eventuele) achtertuin dan met 2 punten als voortuin wordt gewaardeerd. Punt 7 kan dus per woning slechts eenmaal worden toegepast.

7. Eigen zij- en/of achtertuin

Als zij- en/of achtertuin moet worden meegeteld de bij de woning behorende grondoppervlakte achter en eventueel opzij van de woning. Niet van belang is of deze grond ook werkelijk als tuin in gebruik is, dan wel bijvoorbeeld is betegeld. Van de grondoppervlakte moet worden afgetrokken de ruimte die wordt ingenomen door een vanwege de verhuurder ter beschikking gestelde schuur of garage. De oppervlakte onder eigen bouwsel van de huurder mag niet worden afgetrokken, tenzij de verhuurder het bouwwerk als een verbetering heeft aangemerkt en er een vergoeding voor heeft verstrekt aan de huurder. In dat geval moet het bouwwerk onder punt 2 worden meegeteld als berging of – als het om een aangebouwde keuken of vertrek gaat – onder punt 1 (oppervlakte van vertrekken). Een achtertuin kan soms dienst doen «als voortuin». Zie daarvoor onder punt 6.

8. Woonvorm

De punten voor de diverse woonvormen zijn zodanig vastgesteld dat zij de gemiddelde voorkeuren zoveel mogelijk benaderen. Daarbij is geen rekening gehouden met de verschillen tussen de landsdelen. Deze verschillen komen tot op zekere hoogte tot uitdrukking in de uiteenlopende normatieve huurniveaus die voor de randstad enerzijds en het overige deel van het land anderzijds gelden.

Als vuistregel voor het onderscheid tussen begane-grondwoningen en etagewoningen ware aan te houden dat benedenwoningen, die meer dan 1,50 m boven het voetgangersniveau liggen, niet meer als begane-grondwoningen maar als etagewoningen worden aangemerkt.

9. Veroudering

Aanbevolen wordt in het algemeen een aftrek voor veroudering toe te passen naar ouderdom. Hoewel ouderdom en veroudering niet altijd helemaal gelijk opgaan is als regel de ouderdom toch wel een indicatie voor slijtage, toepassing van achterhaalde materialen en uit de tijd geraakte woningindeling.

De aftrek naar ouderdom zal bij voorkeur als volgt dienen te zijn:

Ouderdom	Aftrekpunten	Ouderdom	Aftrekpunten
6 tot 10 jaar	1	22 tot 26 jaar	7
10 tot 13 jaar	3	26 tot 30 jaar	8
13 tot 16 jaar	4	30 tot 34 jaar	9
16 tot 19 jaar	5	34 tot 38 jaar	10
19 tot 22 jaar	6	38 tot 42 jaar	12
		42 tot 46 jaar	15
		46 jaar en ouder	20

Van deze standaardaftrek kan worden afgeweken, indien een woning meer uit de tijd is dan voor een woning van die leeftijd normaal is. De maximale aftrek is echter steeds 20 punten. Eveneens zal van de standaardaftrek afgeweken kunnen worden, indien een woning meer comfort biedt dan op grond van het bouwjaar mag worden verwacht. Dat zal bij voorbeeld het geval zijn wanneer de verhuurder de woning heeft gemoderniseerd (bij voorbeeld de keukenuitrusting heeft vernieuwd, een douche heeft aangelegd, raamkozijnen heeft vervangen en dergelijke).

De ouderdom van een woning wordt bepaald door het bouwjaar. Behalve indien een woning ingrijpend is verbeterd, dan dient van de ouderdom op het tijdstip van de verbetering als regel 25 jaar te worden afgetrokken.

10. Kwaliteitsbijtelling

Onder dit punt kunnen elementen van de woning worden gewaardeerd die een meer dan gewone kwaliteit hebben. Onder gewone kwaliteit wordt verstaan een uitvoeringsniveau dat voor woningwetwoningen van ongeveer gelijke ouderdom gebruikelijk is. Voorbeelden van redenen om een aantal punten bij te tellen zijn: toepassing van hardhout of aluminium, luxueus uitgevoerde badkamer en/of sanitair, royale keukenuitrusting, dubbele woningscheidende wanden of vloeren, grote balcon of terrassen, luxueus uitgevoerde gemeenschappelijke hal, corridor en/of trappehuis, meer liften dan gewoonlijk, beter dan normale afwerking van schilder-, tegel- en stucadoorwerk enz.

De kwaliteitsbijtelling dient zich te beperken tot de woning zelf en de bij de woning behorende, gebouwde toegangsweg (galerij, trap, hal, e.d.). Onder dit punt kan dus geen bijtelling plaatsvinden voor de woonomgeving. Zie daarvoor punt 11 (ligging en woonomgeving). Vanzelfsprekend kan ook geen bijtelling plaatsvinden voor kwaliteitsverhogende voorzieningen die een huurder op eigen kosten heeft getroffen.

11. Ligging en woonomgeving

Voor de waardering van de ligging en de woonomgeving is een puntenmarge aanwezig van 0-25 punten. De toedeling van deze punten is in beginsel vrij. Aanbevolen wordt evenwel de ligging en de woonomgeving te beoordelen op ongeveer 8 à 10 aspecten, bij voorbeeld uit de hierna volgende tabel a. Aan de gekozen aspecten dient daarbij een zodanig gewicht te worden gegeven dat het maximaal te behalen aantal punten steeds 25 is. Opgemerkt zij dat aspecten moeten worden gekozen die voor de te waarderen woningen relevant zijn. Zo zal men bijvoorbeeld de omgeving van bejaardenwoningen niet moeten beoordelen op het aspect van nabijheid van scholen. Anderzijds zal men er goed aan doen, woningen in een binnenstad mede te beoordelen op het aspect van nabijheid van stedelijke voorzieningen.

In de lijst van aspecten zijn tevens, bij wijze van voorbeeld, maatstaven opgenomen voor het beoordelen van de aspecten. In een aantal gevallen wordt de loopafstand als maatstaf aanbevolen. Een overzicht van wat als regel als aanvaardbare loopafstand wordt aanvaard is opgenomen in tabel b.

12. Extreme situaties in de woonomgeving

Er kunnen zich bijzondere gevallen voordoen van uitzonderlijke grote hinder in de woonomgeving, die het woongenot zeer nadelig beïnvloeden.

Daarvan is met name sprake als de woonomgeving een gevaar oplevert, dat in een normale woonomgeving niet bestaat. Gedacht kan worden aan onbeveiligde spoorweg- of snelwegovergangen in de directe omgeving, werkelijk dreigend ontploffingsgevaar of gevaar voor de gezondheid vanwege industrieën of bedrijven, die niet in een woonomgeving behoren voor te komen, of uitzonderlijke geluidsoverlast.

Indien deze hinder zo groot is dat de waardering onder punt 11 (ligging en woonomgeving) daaraan geen recht kan doen, kan een extra aftrek worden toegepast van ten hoogste 20 punten.

13. Kleine woningen

Kleine woningen, dat wil zeggen woningen die voor de oppervlakte van vertrekken minder dan 50 punten scoren, worden indien zij minimaal 110 punten in totaal scoren, één kwaliteitsklasse hoger in het huuraanpassingschema ingeschaald. Als vertrekken worden meegeteld kamers, keuken en badkamer.

Tabel a. Overzicht van liggingaspecten

ASPECTEN	MAATSTAVEN
(1) Aankledingsgroen (Zijn er groenstroken, plantsoenen, bomen e.d. in de buurt aanwezig?)	<ul style="list-style-type: none"> - niet aanwezig - in beperkte mate aanwezig
(2) Openbaar gebruiksgroen (Is er een buurt of wijk-park(je), een bos of ander terrein, geschikt en toegankelijk voor recreatie, in de omgeving van de woning?)	<ul style="list-style-type: none"> - niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
(3) Speelgelegenheid voor jonge kinderen (Is er geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor jonge kinderen, bijvoorbeeld een speelplaats, zandbak, e.d.?)	<ul style="list-style-type: none"> - niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
(4) Speelgelegenheid voor oudere kinderen (Is er geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor oudere kinderen, bijvoorbeeld trapveld, speelweide, e.d.?)	<ul style="list-style-type: none"> - niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
(5) Kleuterschool	<ul style="list-style-type: none"> - niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
(6) Basisschool	<ul style="list-style-type: none"> - niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
(7) Winkels voor dagelijkse levensbehoeften	<ul style="list-style-type: none"> - niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
(8) Stedelijke voorzieningen (grootwinkelbedrijven, horeca, bioscopen, enz.)	<ul style="list-style-type: none"> - niet aanwezig - in beperkte mate aanwezig
(9) Bereikbaarheid van de woningen (Zijn er mogelijkheden om in de directe omgeving van de woning op de openbare weg voor korte tijd te parkeren?)	<ul style="list-style-type: none"> - niet aanwezig - in beperkte mate aanwezig - in ruime mate aanwezig
(10) Openbare parkeergelegenheid (Voor lang parkeren)	<ul style="list-style-type: none"> - niet voldoende aanwezig - voldoende aanwezig - binnen redelijke afstand - in ruime mate aanwezig - binnen redelijke afstand
(11) Halte van het openbaar vervoer (bus of tram)	<ul style="list-style-type: none"> - niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
(12) Verkeersoverlast en -onveiligheid (geluidshinder, trillingen, onveilige verkeerssituaties)	<p>woning gelegen aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - straat met overwegend doorgaand verkeer - straat met overwegend buurtverkeer - straat zonder gemotoriseerd verkeer

(13) Onderhoudstoestand woonomgeving (Hoe is de onderhoudstoestand van bestrating en openbaar groen in de buurt?)	<ul style="list-style-type: none"> — slecht onderhouden — redelijk onderhouden — (zeer) goed onderhouden
(14) Ligging nabij bedrijven waarvan hinder wordt ondervonden in de vorm van lawaai, stank, verkeersoverlast, opslag of vervuiling	<ul style="list-style-type: none"> — veel hinder — weinig hinder — geen hinder

Tabel b. Aanvaardbare loopafstanden tot de belangrijkste wijkvoorzieningen

1. Openbaar gebruiksgroen (Buurt- of wijkpark, bos of ander terrein geschikt en toegankelijk voor recreatie)	ca. 400–800 meter
2. Speelgelegenheid voor jonge kinderen (Geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid, zoals een speelplaats, zandbak, e.d.)	ca. 100–200 meter
3. Speelgelegenheid voor oudere kinderen (Bij voorbeeld trapveld, speelweide e.d.)	ca. 400–800 meter
4. Kleuterschool	ca. 400–600 meter
5. Basisschool	ca. 400–800 meter
6. Winkels voor dagelijkse levensbehoeften	ca. 400–800 meter
7. Openbare parkeergelegenheid voor lang parkeren	ca. 100–200 meter
8. Halte van het openbaar vervoer (bus of tram)	ca. 400–800 meter

Bijlage IIIA bij het Besluit huurprijzen woonruimte. Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

Geldende huur in Randstad ¹	250 punten en meer	220 tot 250	190 tot 220	160 tot 190	140 tot 160	125 tot 140	110 tot 125	100 tot 110	90 tot 100	80 tot 90	70 tot 80	60 tot 70	50 tot 60	40 tot 50	tot 40
minder dan 98	f 67	f 57	f 47	f 39	f 33	f 29	f 25	f 22	f 20	f 17	f 15	f 13	f 10	f 9	6%
98 tot 117	f 67	f 57	f 47	f 39	f 33	f 29	f 25	f 22	f 20	f 17	f 15	f 13	f 10	6%	6%
117 tot 143	f 67	f 57	f 47	f 39	f 33	f 29	f 25	f 22	f 20	f 17	f 15	f 13	6%	6%	6%
143 tot 168	f 67	f 57	f 47	f 39	f 33	f 29	f 25	f 22	f 20	f 17	f 15	6%	6%	6%	3%
168 tot 193	f 67	f 57	f 47	f 39	f 33	f 29	f 25	f 22	f 20	f 17	6%	6%	6%	3%	0%
193 tot 226	f 67	f 57	f 47	f 39	f 33	f 29	f 25	f 22	f 20	6%	6%	6%	3%	0%	—
226 tot 256	f 67	f 57	f 47	f 39	f 33	f 29	f 25	f 22	6%	6%	6%	3%	0%	—	—
256 tot 288	f 67	f 57	f 47	f 39	f 33	f 29	f 25	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—
288 tot 333	f 67	f 57	f 47	f 39	f 33	f 29	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—
333 tot 384	f 67	f 57	f 47	f 39	f 33	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—
384 tot 449	f 67	f 57	f 47	f 39	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—
449 tot 543	f 67	f 57	f 47	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—
543 tot 662	f 67	f 57	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—
662 tot 782	f 67	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
782 tot 903	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
903 tot 1025	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1025 tot 1148	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1148 tot 1272	6%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1272 en hoger	6% ²	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

¹ Voor de toepassing van dit schema wordt onder Randstad verstaan: de provincies Utrecht, Zuid-Holland met uitzondering van Goeree-Overflakkee en Noord-Holland met uitzondering van het gebied benoorden de gemeente Amsterdam, Zaanstad, Heemskerk en Castricum, alsmede de tot de Zuidelijke IJsselmeerpolders behorende groeikern Almere.

² In plaats van deze huurverhoging kan een andere huurprijswijziging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woningen daartoe aanleiding geeft. Indien dit leidt tot een huurverlaging, zal géén huurverlaging plaatsvinden tot beneden f 1348.

NB: Indien de redelijke huuraanpassing is aangegeven met een liggend streepje houdt dit in, dat de huurprijs wordt verlaagd tot het hoogste huurprijsniveau waarbij — gegeven het aantal punten — nog huurbevrozing (0) is aangegeven.

Bijlage IIIB bij het Besluit huurprijzen woonruimte. Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

Geldende huur in overig Nederland en meer	250 punten en meer	220 tot 250	190 tot 220	160 tot 190	140 tot 160	125 tot 140	110 tot 125	100 tot 110	90 tot 100	80 tot 90	70 tot 80	60 tot 70	50 tot 60	40 tot 50	tot 40
minder dan 92	f 61	f 51	f 43	f 35	f 30	f 26	f 23	f 20	f 17	f 15	f 13	f 11	f 10	f 8	6%
92 tot 110	f 61	f 51	f 43	f 35	f 30	f 26	f 23	f 20	f 17	f 15	f 13	f 11	f 10	6%	6%
110 tot 129	f 61	f 51	f 43	f 35	f 30	f 26	f 23	f 20	f 17	f 15	f 13	f 11	6%	6%	6%
129 tot 149	f 61	f 51	f 43	f 35	f 30	f 26	f 23	f 20	f 17	f 15	f 13	6%	6%	6%	3%
149 tot 174	f 61	f 51	f 43	f 35	f 30	f 26	f 23	f 20	f 17	f 15	6%	6%	6%	3%	0%
174 tot 199	f 61	f 51	f 43	f 35	f 30	f 26	f 23	f 20	f 17	6%	6%	6%	3%	0%	—
199 tot 232	f 61	f 51	f 43	f 35	f 30	f 26	f 23	f 20	6%	6%	6%	3%	0%	—	—
232 tot 263	f 61	f 51	f 43	f 35	f 30	f 26	f 23	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—
263 tpt 302	f 61	f 51	f 43	f 35	f 30	f 26	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—
302 tot 352	f 61	f 51	f 43	f 35	f 30	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—
352 tot 411	f 61	f 51	f 43	f 35	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—
411 tot 500	f 61	f 51	f 43	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—
500 tot 594	f 61	f 51	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—
594 tot 713	f 61	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
713 tot 833	6%	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
833 tot 954	6%	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
954 tot 1076	6%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1076 tot 1199	6%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1199 en hoger	6% ¹	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

¹ In plaats van deze huurverhoging kan een andere huurprijswijziging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woningen daartoe aanleiding geeft. Indien dit leidt tot een huurverlaging, zal géén huurverlaging plaatsvinden tot beneden f 1271.

NB: Indien de redelijke huuraanpassing is aangegeven met een liggend streepje houdt dit in, dat de huurprijs wordt verlaagd tot het hoogste huurprijsniveau waarbij — gegeven het aantal punten — nog een huurbevrozing (0) is aangegeven.

Bijlage V bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Schema van huurprijzen die voor de toepassing van de artikelen 10 en 17 van de Huurprijzenwet woonruimte alsmede voor de toepassing van artikel 3 van dit besluit ten hoogste als redelijk worden aangemerkt.

Randstad ¹		Overig Nederland	
Punten	de huurprijs is redelijk tot	Punten	de huurprijs is redelijk tot
tot 40	f 152	tot 40	f 137
40 tot 50	f 179	40 tot 50	f 158
50 tot 60	f 205	50 tot 60	f 135
60 tot 70	f 240	60 tot 70	f 211
70 tot 80	f 272	70 tot 80	f 246
80 tot 90	f 306	80 tot 90	f 279
90 tot 100	f 353	90 tot 100	f 321
100 tot 110	f 408	100 tot 110	f 374
110 tot 125	f 476	110 tot 125	f 436
125 tot 140	f 576	125 tot 140	f 530
140 tot 160	f 702	140 tot 160	f 630
160 tot 190	f 829	160 tot 190	f 756
190 tot 220	f 958	190 tot 220	f 883
220 tot 250	f 1087	220 tot 250	f 1012
250 en meer	f 1348 of huurprijspeil ter plaatse indien dit hoger is	250 en meer	f 1271 of huurprijspeil ter plaatse indien dit hoger is

¹ In dit verband wordt onder Randstad verstaan: de provincie Utrecht, Zuid-Holland met uitzondering van Goeree-Overflakkee, Noord-Holland met uitzondering van het gebied benoorden de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Heemskerk en Castricum, alsmede de in de Zuidelijke IJsselmeerpolders gelegen groeikern Almere.

Bijlage VI bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt.

Geldende kale huur in guldens		Kwaliteit in punten										tot 60
		270 en meer	230	195	165	140	120	105	90	75	60	
		270	230	195	165	140	120	105	90	75		
tot 92	vergelij-	10	10	10	10	9	8	7	6	6	6	6
92 tot 109	king met	10	10	10	9	8	7	6	6	6	6	—
109 tot 127	huur-	10	10	9	8	7	6	6	6	6	—	—
127 tot 145	prijspeil	10	9	8	7	6	6	6	—	—	—	—
145 tot 168	ter plaatse	9	8	7	6	6	6	—	—	—	—	—
168 tot 198	doch niet	8	7	6	6	6	—	—	—	—	—	—
198 tot 234	meer dan	7	6	6	6	—	—	—	—	—	—	—
234 tot 276	10%	6	6	6	—	—	—	—	—	—	—	—
276 tot 323		6	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
323 tot 377		6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
377 en hoger		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

NB: De ten hoogste redelijke huurprijs is gelijk aan het hoogste huurprijsniveau, waarbij — gegeven het aantal punten — nog juist een huurverhoging van 6% mogelijk is, vermeerderd met 6%. Indien de redelijke huuraanpassing is aangegeven met een liggend streepje houdt dit in, dat de huurprijs wordt verlaagd tot deze ten hoogste redelijke huurprijs.

Bijlage I met toelichting en tabellen a en b
Bijlagen IIIA en IIIB
Bijlagen V en VI

behoren bij Koninklijk besluit van 23 april 1981, Stb. 198

Mij bekend,

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

Het huurniveau van de woningvoorraad en de mate waarin de huurprijzen in overeenstemming zijn met de woningkwaliteit vormen belangrijke randvoorwaarden voor het huur- en subsidiebeleid. Het huurniveau van bestaande woningen mag niet te veel achterblijven bij de ontwikkeling van de stichtingskosten van te bouwen woningen. Het uiteenlopen van huurprijzen van woningen van gelijke kwaliteit is evenwel maatschappelijk moeilijk aanvaardbaar. De ervaringen met de Huurprijzenwet woonruimte en het Besluit huurprijzen woonruimte wijzen voorts uit dat met het thans geldende huuraanpassingschema (Bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte) de huuraanpassing vrijwel niet tot stand komt. De Raad voor de Volkshuisvesting heeft hiervoor mijn aandacht gevraagd in zijn advies van 26 oktober 1979.

Om deze redenen is een wijziging in het systeem van huuraanpassing ontwikkeld. De huurverhoging wordt voor woningen waarvan de huurprijs in verhouding tot de kwaliteit te laag is in centen uitgedrukt. Voor de berekening van de huurverhogingsbedragen is aansluiting gezocht bij de systematiek, waarmee het huidige huuraanpassingsstelsel is samengesteld. De systematiek is uiteengezet in een brief van de toenmalige Staatssecretaris aan de Tweede Kamer (zitting 1975-1976 - 13 025, nr. 29). Destijds werden per kwaliteitsklasse minimaal redelijke huurprijzen bepaald. De huurverhoging werd bepaald door het trendmatige huurverhogingspercentage te nemen over de minimaal redelijke huurprijs. Het gevonden bedrag werd vervolgens weer uitgedrukt in een percentage van de geldende huurprijs met een maximum op 4 procentpunten boven het trendmatige percentage.

De wijziging die ik voorstel is, dat over de minimaal redelijke huurprijs niet meer het trendmatige percentage wordt genomen, maar het trendmatige percentage, verhoogd met twee procentpunten. Vervolgens wordt het gevonden bedrag niet meer in procenten uitgedrukt; van een maximering van de huurverhoging in procenten wil ik afzien, omdat het proces van harmonisatie daardoor te zeer wordt vertraagd. Ten overvloede zij erop gewezen dat vorenstaande systematiek nog wel een maximale huurverhoging in guldens bevat.

De minimaal redelijke huurprijzen per 1 juli 1981 zijn afgeleid van de huurprijzen, waarbij op 1 juli 1980 een trendmatige huurverhoging mogelijk was. Deze minimaal redelijke huurprijzen zijn de volgende:

Kwaliteitsklasse	Randstad	Overig Nederland
40 tot 50	f 104	f 98
50 tot 60	f 125	f 117
60 tot 70	f 152	f 137
70 tot 80	f 179	f 158
80 tot 90	f 205	f 185
90 tot 100	f 240	f 211
100 tot 110	f 272	f 246
110 tot 125	f 306	f 279
125 tot 140	f 353	f 321
140 tot 160	f 408	f 374
160 tot 190	f 476	f 436
190 tot 220	f 576	f 530
220 tot 250	f 702	f 630
250 en meer	f 829	f 756

In de bijlagen IIIA en IIIB zijn de harmonisatiehuurverhogingen vermeld bij de verschillende kwaliteitsklassen. Daarbij valt op dat het huurverhogingsbedrag lager is naarmate de kwaliteit van een woning minder is. Voorts blijkt uit deze bijlagen, dat de huurverhogingsbedragen alleen gelden voor woningen, waarvan de huur te laag is in verhouding tot de woningkwaliteit. Indien de huur op peil is, is als vanouds een huurverhoging met het trendmatige percentage redelijk. Ten overvloede zij opgemerkt dat de huurverhoging met het trendmatige percentage ingevolge artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte ook geldt voor de gesubsidieerde woningen van de laatste vijf jaren.

Met de voorgestelde wijziging van het huuraanpassingschema wordt beoogd de in vergelijking met de kwaliteit van de woningen achtergebleven huurprijzen binnen een redelijke termijn te brengen op de bij die kwaliteit behorende minimaal redelijke huurprijs.

Een tweede wijziging betreft het aantal kwaliteitsklassen. Zowel de bijlagen IIIA en IIIB als bijlage V van het Besluit huurprijzen woonruimte zijn met een aantal kwaliteitsklassen uitgebreid. In het thans nog geldende stelsel ligt een grens bij een woningkwaliteit van 140 punten. Boven deze grens worden niet van overheidswege normen gesteld voor de huurprijsvorming.

De huurprijzen voor woningen van deze kwaliteit zijn overgelaten aan het oordeel van partijen en zonedig van de huurcommissie. Met dien verstande evenwel, dat de huurcommissie zich bij geschillen moet richten naar het huurprijsspeil ter plaatse en geen grotere huurverhoging mag redelijk oordelen dan (thans) 10%.

Deze regeling heeft niet aan de verwachtingen beantwoord. Met name blijkt dat het huurprijsspeil ter plaatse geen stimulans is voor een opwaartse harmonisering. Integendeel, dikwijls blijkt het huurprijsspeil van zeer goede woningen zelfs lager te zijn dan de huren die volgens het Besluit huurprijzen woonruimte voor minder goede woningen redelijk worden geacht. Daardoor ontstaat in de uitvoering van de Huurprijzenwet woonruimte iets onaanvaardbaars: voor woningen tot een normale kwaliteit stimuleert de overheid een opwaartse harmonisatie, terwijl voor de zeer goede woningen – door een vicieuze cirkel van vergelijking met eveneens ongeharmoniseerde huren ter plaatse – de harmonisatie niet op gang komt.

Daarom wordt voorgesteld de harmonisering van de huurprijzen van zeer goede woningen te bevorderen door ook voor deze categorie woningen normen te stellen voor de prijs/kwaliteit-verhouding. Daardoor zal de neerwaartse druk, die van het huurprijsspeil ter plaatse uitgaat, worden doorbroken. Uitgedrukt in de terminologie van het huuraanpassingschema komt het erop neer, dat dit schema niet meer ophoudt bij 140 punten, maar wordt uitgebreid met een aantal kwaliteitsklassen, waarbij wordt aangegeven bij welke huurprijsniveaus de trendmatige huurverhoging geldt en bij welke de harmonisatiehuurverhogingen gelden. Het woningwaarderingssysteem loopt dan door tot 250 punten. Boven dit kwaliteitsniveau zal het huurprijsspeil ter plaatse doorslaggevend zijn, met dien verstande dat in ieder geval een minimaal redelijke huurprijs geldt.

Met betrekking tot de in het woningwaarderingssysteem aan te brengen wijzigingen zij het volgende opgemerkt.

Door het gewicht dat in het thans geldende waarderingssysteem aan de vloeroppervlakte toekomt, kunnen kleine woningen, ook wanneer zij luxueus zijn uitgevoerd geen hoge puntentaallen scoren. Hierdoor is het moeilijk gebleken redelijke huurprijzen te realiseren voor kleine woningen met een meer dan normale kwaliteit. Voor de waardering van deze kleine zeer luxueuze woningen wordt daarom voorgesteld een voorziening in het woningwaarderingssysteem te treffen. Evenzo wordt voor woningisolatie een vaste puntenwaardering voorgesteld. De waardering welke deel gaat uitmaken van de totale woningwaardering is gebaseerd op een gemiddelde huurverhoging die nodig is om de kosten voor een doorsnee isolatie te dekken.

Wat de voorgenomen wijzigingen in het waarderingsstelsel betreft zij vermeld, dat een wijziging van de puntentelling voor centraal verwarmde woningen wordt voorgesteld. Te weten op het punt van de bijtelling van 5 punten voor de meetbaarheid van het verbruik. De bijtelling van 5 punten wordt afgeschaft voor de situatie, dat het verbruik wordt gemeten met zogenaamde verbruiksmeters, die aan de radiatoren worden gehangen. De kosten van het aldus meten van het verbruik worden niet gedekt uit de kale huurprijs. Deze kosten worden als regel boven de huurprijs in de servicekosten in rekening gebracht. Het meten zelf is een serviceverlening, uitgaande van de verhuurder, ten behoeve van diens calculatie van de in rekening te brengen stookkosten. Tegen deze achtergrond is het minder juist bij verlening van deze service de huurders ook nog te belasten via de kale huur.

De mogelijkheid dat voor woonruimte in een monument een hogere huurprijs wordt bedongen dan voor gewone woonruimte is noodzakelijk om de verhuurders van dergelijke panden zekerheid te geven dat zij een redelijke vergoeding zullen ontvangen voor de door hen gedane grote en van cultuur-historisch belang zijnde investeringen. Het ontbreken van een dergelijke zekerheid zou tot gevolg kunnen hebben dat het opknappen en verhuren van monumenten tot stilstand zou komen. Daarom wordt voorgesteld dat de huurprijzen en huurprijswijzigingen van woonruimte met waarde als monument zullen worden beoordeeld met inachtneming van de kosten van de verhuurder – dus na aftrek van eventuele subsidies – verband houdend met de instandhouding van de monumentale waarde.

Artikelen

Artikel I, onder A2 en B

Het vervallen van artikel 6, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, heeft zoals reeds werd opgemerkt, tot gevolg dat de maximering van de huurverhoging in procenten vervalt. Daarvoor in de plaats komt een in de huuraanpassingstabellen opgenomen maximale huurverhoging in guldens alsmede voor woonruimte met meer dan 250 punten een maximering tot het huurprijsspeil ter plaatse, indien dit in de hoogste huurklasse nog boven de geldende huurprijs, vermeerderd met het trendmatig percentage, ligt.

Artikel I, onder D

Het vervallen van artikel 11 van het Besluit huurprijzen woonruimte is noodzakelijk omdat de in dat artikel vervatte verhoging van de in het huuraanpassingschema opgenomen bedragen met het trendmatig huurstijgingspercentage niet meer past in een systeem dat mede op huurverhogingen in guldens is gebaseerd. Aangezien ook in 1982 weer wijziging zal worden gebracht in de boven het trendmatig percentage uitgaande huurstijgingsbedragen zal pas voor het jaar 1983 weer een herschreven artikel 11 in het besluit worden opgenomen.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx